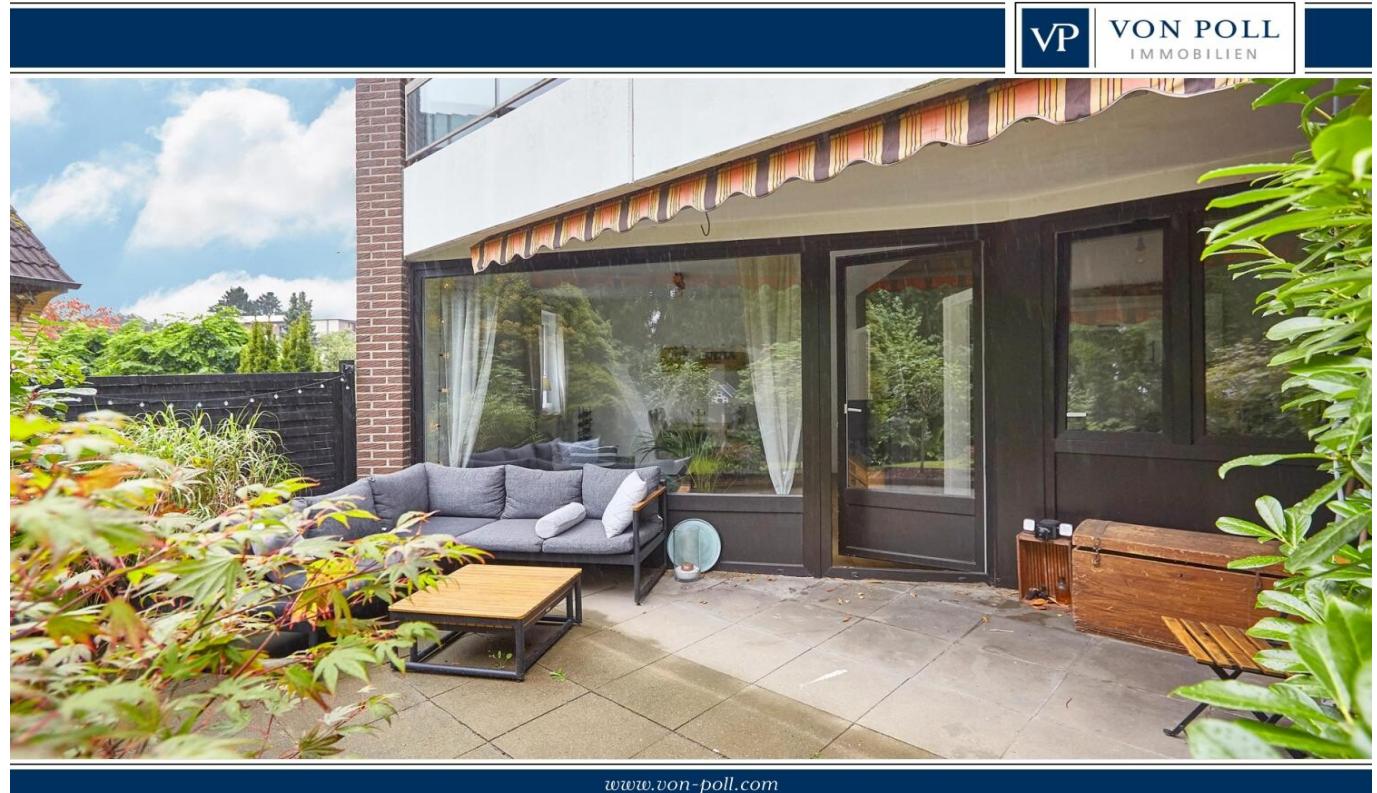


Hamburg – Tonndorf

Urbano e accogliente: un investimento a prova di futuro

Codice oggetto: 25197022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25197022
Superficie netta	ca. 61 m ²
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	152.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

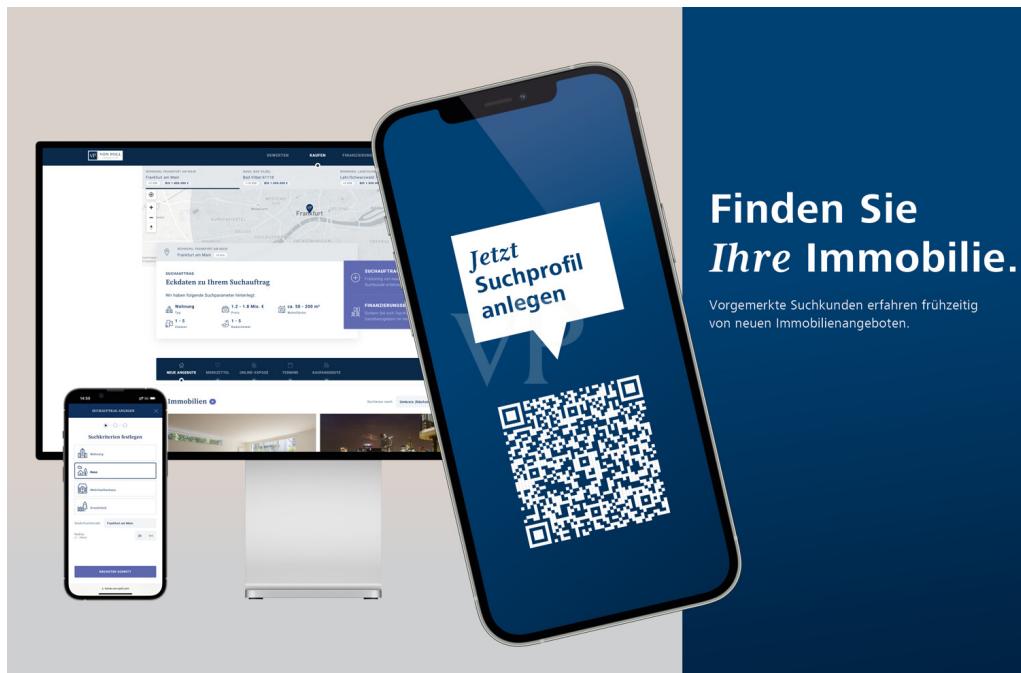
Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



VP | **VON POLL**
IMMOBILIEN

 Marcel Karstens
Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber
T: 040 - 27 14 27 80
marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La proprietà



**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS**
Baufinanzierungsspezialist

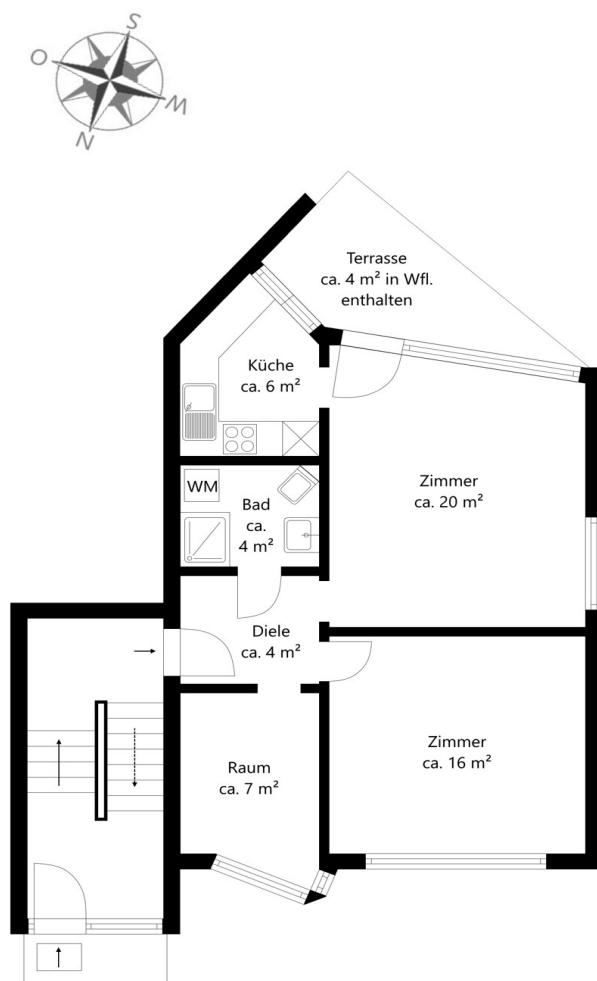
M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento al piano terra si trova in un complesso residenziale ben curato con 10 unità, costruito nel 1978. L'appartamento offre circa 61 m² di superficie abitabile distribuita su 2,5 locali. Pochi gradini conducono all'ingresso. Il corridoio vi accoglie in un ambiente contemporaneo e dà accesso alle camere e al bagno. La luminosa zona giorno e pranzo è illuminata da due lati. Le ampie finestre che si aprono sulla terrazza esposta a sud offrono una splendida vista sul verde circostante. La terrazza è parzialmente coperta da una tenda da sole e chiusa su un lato da una schermatura per la privacy. Questo offre un confortevole rifugio all'aperto, migliorando l'esperienza abitativa complessiva. La cucina è adiacente alla zona giorno in un ambiente separato e open space. La cucina componibile presenta mobili chiari e un piano di lavoro scuro ed è dotata di elettrodomestici moderni. La camera da letto offre ampio spazio e ripostiglio con una superficie di circa 16 m². Una stanza più piccola è attualmente utilizzata come spogliatoio, ma potrebbe anche essere adibita a studio, a seconda delle esigenze individuali. Le zone giorno sono state elegantemente rifinite con pavimenti in parquet vinilico a listoni larghi. Le finestre sono già state sostituite e le porte interne bianche sono state installate. Il bagno con doccia è stato modernizzato con piastrelle scure sul pavimento e piastrelle bianche di grande formato sulle pareti, ed è dotato di scaldasalviette e attacco per la lavatrice. L'appartamento comprende un posto auto nel garage sotterraneo e una cantina privata. L'impianto di riscaldamento dell'edificio è stato sostituito nel 2024 con una caldaia a condensazione a gas Viessmann. L'appartamento è attualmente affittato; saremo lieti di discutere personalmente i dettagli con voi.

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger und guter Lage von Tonndorf, einem Stadtteil im grünen Osten Hamburgs. Tonndorf gehört zum Bezirk Hamburg-Wandsbek, die namengebende Wandse fließt direkt durch den Stadtteil und schlängelt sich, von einem Wanderweg begleitet, bis in das Hamburger Zentrum, wo sie in die Außenalster mündet. Das Freibad Ostende, eine ehemalige Tongrube, ist an schönen Sommertagen ein beliebtes Ausflugsziel. Zum Freibad gehören ein Sandstrand und eine Liegewiese.

Gleichzeitig präsentiert sich der Stadtteil urban und ist über die Grenzen hinaus bekannt als Standort des Studio Hamburg. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe im neu errichteten Einkaufszentrum Tondo sowie in verschiedenen Supermärkten und Geschäften entlang der Tonndorfer Hauptstraße. Viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistungen und Ärzten sind ebenfalls vorhanden.

Der Bahnhof Tonndorf ist fußläufig zu erreichen, es besteht eine hervorragende Anbindung mit der Regionalbahn RB81 an die Hamburger Innenstadt mit einer Fahrtzeit von nur etwa 12 Minuten, in die andere Richtung erreichen Sie Ahrensburg und das weitere Umland. Verschiedene Buslinien stehen darüber hinaus zur Verfügung und fahren die umliegenden Stadtteile an. Mit dem Pkw erreicht man die Anschlussstelle Hamburg-Jenfeld der Autobahn A24 in kurzer Zeit. Das Hamburger Umland bis zu den Stränden der Ostsee erschließt sich so bequem über die A1.

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com